

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 LUBLIN ul. TOMASZA ZANA nr.38 tel.81-525-91-49**

**PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI USTAWOWEJ
CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "FELIN"
W LUBLINIE
ZA OKRES 1.01.2014 - 31.12.2017r.**

**LUSTRACJĘ PRZEPROWADZONO
W DNIACH od 22.01. do 16.04.2018**

PROTKÓŁ

z lustracji ustawowej całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" w Lublinie za okres 1.01.2014 - 31.12.2017.

Lustrację przeprowadziła z upoważnienia nr.2/2018 z dnia 11.01.2018r wystawionego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie Lustrator Maria Konopka posiadająca uprawnienia lustracyjne nr.2682/96 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

1. Organizacja lustracji

Lustrację prowadzono stosownie do umowy z dnia 22.01.2018r. zawartej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z Zarządem lustrowanej Spółdzielni oraz upoważnienia przywołanego na wstępie.

Przedmiotem badania lustracyjnego był całokształt działalności Spółdzielni w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności sposobu dokumentowania podejmowanych decyzji oraz zaistniałych zdarzeń gospodarczych w wymiarze rzeczowym i finansowym w okresie 1.01.2014r-31.12.2017r tj. 4 lata sprawozdawcze.

Obecne badanie lustracyjne przeprowadzono w okresie od 22.01. do 30.07.2018r. z przerwą od 11.02.2018 do 15.05.2018r zarządzoną przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z powodu braku możliwości uzyskania przez Lustratora pełnych informacji i niezbędnych wyjaśnień, a także dostępu do dokumentów w sprawach będących przedmiotem badania.

Przedstawiona sytuacja wynikała z często [w odstępach kilkutygodniowych] dokonywanych zmian w trzyosobowym składzie Zarządu, przy niepełnej obsadzie członków organu, okresowo składem jednoosobowym powoływanym z członków Rady Nadzorczej. Pismo RZRSM w tej sprawie stanowi załącznik nr. 0/1 do protokołu.

2. Przedmiot badania

Ramowa tematyka lustracji za okres działalności objęty umową stron [1.01.2014 - 31.12.2017r] przekazana Zarządowi i Przewodniczącemu Rady Nadzorczej obejmuje w dziale XI zagadnienia j/niziej:

Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe w tym:

- wewnętrzne unormowania prawne dot. rachunkowości,
- funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej,
- zgodność ewidencji syntetycznej i analitycznej,

- stan funduszy, wielkość wolnych środków pieniężnych i efektywność gospodarowania nimi,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni i "wyniku finansowego",
- rozliczenia finansowe z tytułu wkładów i opłat eksploatacyjnych,
- tryb badania i zatwierdzania sprawozdań finansowych.

Z uwagi na umowną datę zakończenia lustracji w dniu 31.07.2018r po jej wznowieniu [od 16.05.2018] realizacja badania zagadnień w kolejności objętej ramową tematyką lustracji pełnej działalności Spółdzielni uniemożliwiłaby Radzie Nadzorczej wykorzystanie ustaleń z badania wyżej przedstawionego zakresu działalności Spółdzielni w terminie statutowym przed czerwcowym Walnym Zgromadzeniem.

W związku z tym strony ustaliły, że w I etapie przedmiotem badania lustracyjnego po jego wznowieniu będzie zakres zagadnień Gospodarki finansowej, rachunkowości i sprawozdawczości z uwzględnieniem badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2017r i Rachunku strat i Zysków za 2017r.

Badanie zagadnień finansowych i prawidłowości sporządzanych sprawozdań finansowych, w tym za ostatni rok okresu badanego w ramach lustracji nie jest tożsame z badaniem sprawozdań w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości.

Celem lustracji jest ustalenie legalności i rzetelności gospodarowania, prawidłowości prowadzonej ewidencji księgowej pod kątem dokonywanych rozliczeń i zgodnego z przepisami ustawowymi, a wynikającego z ewidencji księgowej prawidłowego zaprezentowania wyników w rocznym sprawozdaniu finansowym.

3. Podstawy prawne statutowo regulaminowe.

Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art.91- 93a ustawy z 16.09.1982 Prawo Spółdzielcze [tekst jednolity Dz. U. 2003 nr.188 poz.1848 z późniejszymi zmianami],
- Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych [załącznik nr.1 do uchwały nr. 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z 1.07.2010r],
- Statut Spółdzielni.

Zgodnie z treścią ustaw spółdzielczych i Statutu Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rachunku ekonomicznego w interesie członków z uwzględnieniem art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W zakresie wyceny, dokumentowania zdarzeń gospodarczych i ewidencji księgowej obowiązywały **Zasady Polityki Rachunkowości** i stanowiący ich integralną część **Zakładowy Plan Kont** zatwierdzone;

uchwałą Zarządu nr.14/06/2009 z dnia 22.11.2006r ze zmianami:

- wg. załącznika nr.1 i nr.2 do uchwały Zarządu nr.20/09 z 21.12.2009r dotyczące

zmian w ZPK w wykazie księgi głównej i w wykazie kont analitycznych.
uchwałą Zarządu nr.9/15 z 21.10.2015r z mocą obowiązującą od 1.01.2016r.

Przyjęte zasady obejmują:

1. Dokumentację zasad rachunkowości i prowadzenia ksiąg rachunkowych,
2. Klasyfikację zdarzeń gospodarczych i ich wycenę,
3. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
4. Opis zasad ewidencji,
5. Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w tym;
 - zakładowego planu kont z wykazem kont księgi głównej i kont pomocniczych,
 - wykazu zbiorów tworzących księgi na komputerowych nośnikach danych w Zintegrowanym Systemie Informatycznym "UNISOFT" - zał. nr.2 do uchwały.
 - opisu systemu przetwarzania danych,
6. Systemy ochrony danych oraz ich archiwizacji.

Zasady polityki rachunkowości obejmują także zagadnienie weryfikacji wyceny majątku poprzez ich inwentaryzację z częstotliwością i terminami wymaganymi przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustalają sposób realizacji tego obowiązku.

W zbiorze przyjętych przez Spółdzielnię regulaminów udostępnionych lustratorowi **brak unormowań wewnętrznych** dotyczących **tworzenia i dokonywania rozliczeń z tytułu funduszy własnych** w tym; funduszu zasobowego, udziałów, wkładów mieszkaniowych i budowlanych dotyczących lokali spółdzielczych oraz wpłat zaliczkowych na finansowanie lokali objętych umowami o ich budowę z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności, **a także unormowań w zakresie gospodarki finansowej, o których mowa w treści &130 pkt.3 Statutu.**

Ustalono, że w tym zakresie Spółdzielnia działała według zapisów działu 7 &102- 116 Statutu pozostających w zgodzie z ustawą.

4. Ewidencja księgowa

Ewidencja księgowa od 2015r prowadzona jest techniką komputerową na bazie systemów informatycznych w ramach licencjonowanych modułów użytkowych:

- System zarządzania i planowania - moduł -"Analizy",
- System finansowo-księgowy -moduły; Księga główna, VAT, Przeksięgowania,
- System informacji o kliencie - moduł -Baza Klienta
- System Należności i Zobowiązania- moduły; Rozrachunki, Przelewy, Kasa-Bank,
- System gospodarka Zasobami- moduły - Naliczenia, Media, "Członkowie, wkłady i udziały",
- System administrator - moduły; Administrator - Parametryzacja, Łącznik FK,
- Kredyty, Unisoft wersja DOS.

Stosowany program zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi główne w jedną całość odzwierciedlającą Dziennik i Księgę Główną, co umożliwia uzgodnienie jego obrotów z obrotami i saldami księgi głównej.

Ewidencja kosztów, przychodów i ustalanie wyników w gospodarce eksploatacyjnej i remontowej prowadzona jest w obrębie nieruchomości w ramach rodzaju lokali.

Wykaz kont analitycznych w ZPK wskazuje, że w zakresie ewidencji kosztów i przychodów w każdym tytule prowadzona ewidencja daje możliwość uzyskania informacji bezpośrednio z ewidencji księgowej.

Lustrator sprawdziła dokumenty księgowe Rejestru zakupu z okresu m-ca IX.2016r i m-ca maja 2017r oraz dowody wewnętrzne z m-ca VI.2016r i m-ca I.2017r.

Na sprawdzonej próbie ustalono, że dokumenty źródłowe tworzą chronologicznie ułożone zbiory oznaczone symbolami i kolejną numeracją w okresach miesięcznych danego roku sprawozdawczego przyjętą dla każdego zbioru: zewnętrzne dowody źródłowe [Rejestr zakupu - Z], dowody wewnętrzne naliczeniowe i rozliczeniowe [Memoriały].

Dowody źródłowe zewnętrzne poddawane były sprawdzeniu przed ich zaksięgowaniem; pod względem merytorycznym [opis merytoryczny] i rachunkowym z kwalifikacją kosztów wg miejsc ich powstania oraz zadekretowaniem do księgowania na dowód czego złożone są podpisy osób odpowiedzialnych za dany etap kontroli oraz podpisy zatwierdzające Prezesa Zarządu i GŁ. Księgowej.

Z uwagi na odstępianie Spółdzielni od prowadzenia magazynu materiałów całość zakupu odnoszona jest w koszty działalności, której zakup dotyczy - analitycznie według miejsca przeznaczenia i powstania kosztu.

Przy rezygnacji z prowadzenia ewidencji ilościowo wartościowej materiałów na składzie, istotne jest dokładne opisanie dowodów ich zakupu wprost na dokumencie lub załączenia opisu do faktury przez osobę merytorycznie odpowiedzialną za zakup i jego uzasadnione przeznaczenie.

Natomiast dowody wewnętrzne [sporządzane przez służby Spółdzielni]dotyczące operacji wewnętrznych jak:

- polecenie księgowania,*
- zbiorcze zestawienia rachunków,*
- naliczenia odpisów i opłat*
- naliczenia amortyzacji i umorzeń,*
- przeksięgowania rozliczeniowe,*
- dokonywanie korekt poprzednich zapisów ustalonych w wyniku weryfikacji kont,*

- inne dowody wewnętrzne zawierają dekretną do ujęcia odpowiednich wartości na właściwych kontach syntetycznych i analitycznych, ale poza podpisem osoby sporządzającej nie są zatwierdzane przez osobę odpowiedzialną za wskazanie ujęcia dowodu odpowiednio do kwalifikacji w dekrecie księgowym.

5. Kontrola wewnętrzna.

Sposób wykonywania kontroli wewnętrznej określa Instrukcja Obiegu dokumentów w załączniku do uchwały Zarządu nr.1/95 z 13.12.1995r.

Z uwagi na zmiany podstaw prawnych po dacie wejścia w życie w/wymienionego unormowania należy dokonać aktualizacji jego treści.

Wielkość i charakter jednostki powodują, że w Spółdzielni nieuzasadnione byłoby organizowanie odrębnej komórki kontroli, dlatego też **stosowana jest funkcyjna kontrola** obrotu gospodarczego, opierająca się na funkcji kontrolnej Zarządu, Głównego Księgowego oraz uprawnionych pracowników.

Zadaniem kontroli wewnętrznej jest zapewnienie prawidłowego i kompletnego ujęcia operacji gospodarczych w księgach rachunkowych, ich udokumentowanie, sprawdzenie, zatwierdzenie i przetworzenie oraz bezpieczne przechowywanie.

Stosowane procedury kontrolne obejmują w kolejności postępowanie j/niziej:

- sprawdzenie celowości, rozmiaru, rodzaju zaangażowanych środków i zgodności dokumentu ze stanem faktycznym operacji gospodarczej - **kontrola merytoryczna**,
- sprawdzenie prawidłowości, kompletności dokumentu i poprawności wyliczeń ilościowych i wartościowych - **kontrola rachunkowa**,
- **zatwierdzenie** dokumentu - Gł. Księgowa i przedstawiciel Zarządu,
- przyporządkowanie ewidencyjne wartości lub jego części objętej dokumentem do miejsca powstania zdarzenia gospodarczego i jego finansowania -**dekretacja**.

Aktualizacja przepisów wewnętrznych dotyczących wykonywania kontroli wewnętrznej może być dokonana w formie odrębnego dokumentu lub aneksu do Zasad Polityki Rachunkowości.

6. Inwentaryzacja

Przygotowanie, przeprowadzenie, wycena oraz rozliczenie wyników inwentaryzacji i weryfikacji składników aktywów i pasywów objęte jest Instrukcją Inwentaryzacyjną wprowadzoną uchwałą Zarządu nr.6/02 z dnia 17.12.2002r.

Inwentaryzacje majątku przeprowadzane były w sposób i z częstotliwością przyjętą w Zasadach Polityki Rachunkowości wg art.26 i 27 ustawy o rachunkowości.

Inwentaryzacje aktywów trwałych i obrotowych oraz weryfikacje sald pasywów zostały przeprowadzone w okresie objętym lustracją w sposób następujący:

w drodze spisu z natury;

- majątek trwały w tym grunty na 31.12. - w okresach 4 letnich,*
- zapasy - na 31.12. w każdym roku*
- gotówka, akcje w kasie,*

- w drodze potwierdzenia sald na 31.12 każdego roku*
- środki pieniężne na rachunkach bankowych i kredyty mieszkaniowe,*
- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami*

w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego na 31.12 każdego roku

- stan funduszy własnych i celowych,*
- rozliczenia międzyokresowe.*

*W każdym roku inwentaryzacje dokonywane były na podstawie zarządzeń Prezesa ;
w 2014r - Zarządzenie nr. 1/2014 z dnia 2.12.2014r;
w 2015r - Zarządzenie nr. 1/2015 z dnia 5.10.2015r;
w 2016r - Zarządzenie nr. 1/2016 z dnia 8.11.2016r,
w 2017r - Zarządzenie nr. 2/2017 z dnia 18.12.2017r.*

Zarządzenia określają zakres spisów z natury, zakres kont podlegających uzgodnieniom i potwierdzeniom sald oraz zakres weryfikacji stanów ewidencyjnych.

*W zakresie częstotliwości inwentaryzowania poszczególnych składników majątkowych i ich rozliczenia **obowiązek ustawowy został wykonany.***

Rozpatrzenie wniosków Komisji Inwentaryzacyjnej i zatwierdzenie wyników rozliczenia następowало po zakończeniu prac komisji spisowych.

*Ustalono, że w Spółdzielni w okresie do 31.12.2016r przy weryfikacji sald rozrachunków, w tym rozrachunków z tytułu opłat za lokale nie dokonywano oceny realności zadłużeń i w przypadku braku zabezpieczeń **ich aktualizacji.***

Obowiązek aktualizacji [odpisu w ciężar kosztów] nakłada ustawa o rachunkowości dla należności **trwających** pół roku i dłużej.

*Weryfikacja sald rozrachunków na koniec 2017 roku wskazała na potrzebę dokonania zgodnie z obowiązkiem ustawowym odpisu aktualizującego należność z tytułu opłat za mieszkanie z odrębną własnością w kwocie **11.102,24zł.** w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych [pozycja E/III Rachunku Zysków i Strat]*

W zasobach spółdzielczych już od wielu lat wkłady budowlane związane ze spółdzielczym własnościowym prawem oraz lokale z odrębną własnością nie stanowią zabezpieczenia należności Spółdzielni.

Przeniesienie własności i wpis do ksiąg wieczystych odrębnej własności lokali oraz prawo zakładania księgi wieczystej dla prawa własnościowego z ustanowieniem hipoteki na dowolne wierzytelności mające zwykle prawo pierwszeństwa sprawiły, że odzyskanie należności może być utrudnione lub wręcz niemożliwe.

Zatem weryfikacja sald rozrachunków pod kątem zagrożenia nieściągalnością i podjęcie decyzji o aktualizacji należności jest obowiązkiem ustawowym.

7. Stan funduszy i gospodarka finansowa.

Stan funduszy zasadniczych na dzień 31.12. każdego roku objętego lustracją i zaistniałe zmiany są zaprezentowane w załączniku nr.11 do protokołu lustracji oraz w zakresie roku 2017 w Informacji Dodatkowej stanowiącej załącznik do sprawozdania finansowego.

Salda funduszy własnych wykazane w bilansie wynikają z ich ewidencji księgowej.

Uchwałą Zarządu nr.15/04 z 20.12.2004 z mocą obowiązującą od 1.01.2005r Spółdzielnia zrezygnowała z prowadzenia obrotu gotówkowego w rozliczeniach zewnętrznych i wewnętrznych w realizacji należności i zobowiązań.

Bieżące zakupy drobnych materiałów biurowych czy materiałów na potrzeby konserwatorskie realizowane są elektronicznymi kartami bankomatowymi wydanyymi upoważnionym pracownikom Spółdzielni.

Poziom okresowo wolnych środków finansowych, w tym lokat i uzyskane z tego tytułu przychody oraz wyegzekwowane odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności, a także zapłacone odsetki wg stanu na pierwszy dzień roku rozpoczynającego [1.01.2014r] i kończącego okres badany [31.12.2016r] wyrażone w pełnych złotych :

<u>tytuł</u>	<u>1.01.2014</u>	<u>31.12.2017r</u>	<u>wsk. 17/14</u>
środki pieniężne	298.029	1.389.009	4,66
w tym lokaty	14.490	940.294	64,89
przychody finansowe	27.583	54.974	2,0
w tym odsetki uzyskane	13.627	34.463	2,5
koszty finansowe	48.208	18.9267	0,42
w tym odsetki zapłacone	0	0	x
wynik finansowy netto	13.784	38.714	2,8

Poniżej przedstawiam wskaźnik % ogólnej płynności finansowej ukształtowany stosunkiem majątku obrotowego do poziomu zobowiązań krótkoterminowych [z funduszami celowymi i krótkoterminowymi rozliczeniami międzyokresowymi] wyrażonych w pełnych zł oraz dynamikę zmian w okresie od ostatniej lustracji:

	31.12.2013	2014	2015	2016	2017	wsk.1713
<i>środki obrotowe</i>	1.413.840	1.365.046	1.886.913	2.396.908	2.888.202	3,5
<i>zobowiązania</i>	8.407.676	3.617.412	2.184.363	2.001.052	2.343.745	0,4
<i>wsk./płynności</i>	0,17	0,38	0,86	1,20	1,23	7,2

Prezentacja danych finansowych [wartościowych] zawarta w obu tabelach i ustalonych wskaźników dynamiki zmian wskazuje na ich dobry kierunek w gospodarce Spółdzielni j/niziej:

- zwiększenie stanu środków pieniężnych - wzrost blisko pięciokrotny, w tym lokat wzrost 65- krotny,*
- znacząca poprawa wyniku bilansowego - dynamika wzrostu - 2,8*
- obniżenie kwoty zobowiązań Spółdzielni - dwuipółkrotnie*
- obniżenie kosztów finansowych - do 0,42*
- poprawa wskaźnika płynności finansowej - ponad siedmiokrotnie*

Przedstawiona dynamika wzrostu wskaźników finansowych niewątpliwie była efektem systematycznego zasiedlania efektów zakończonego zadania inwestycyjnego przy ul. Gęziej [mieszkania, garaże, miejsca postojowe].

Podejmowane starania o sprzedaż wybudowanych lokali i pozyskanie wkładów na sfinansowanie poniesionych kosztów budowy umożliwiły zapłatę i zmniejszenie zobowiązań do wykonawców robót, które na 1.01.2014r wynosiły 6.545.996,20 zł.

W powyższej prezentacji badająca nie ujęła wskaźników ekonomicznych, które w zarządzaniu zasobami lokalowymi przy bezwynikowej sprzedaży usług mieszkaniowych stanowiących `ca 96% struktury sprzedaży oraz malejącym majątku trwałym i funduszach własnych w wyniku ustanawiania i przenoszenia własności lokali nie mają istotnego znaczenia dla obiektywnej oceny stanu finansów Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi:

w PKO BP IV.O/Lublin.

- bieżące rachunki, rachunki lokat, rachunek ZFŚ oraz rachunki kredytowe*

w Banku Pocztowym.

- bieżący rachunek i rachunek lokaty*

Rachunki kredytowe dotyczą w całości kredytów na sfinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych w tym finansowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, których spłaty dokonują mieszkańcy tych lokali na zasadach określonych przepisami ustawowymi.

8. Sprawozdawczość finansowa

Badanie przez Lustratora zagadnień rachunkowości, finansów i sprawozdawczości finansowej Spółdzielni w ramach Lustracji nie stanowi badania sprawozdań w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości lecz ustalenie prawidłowości prowadzonej ewidencji księgowej, dokonywanych rozliczeń z użytkownikami lokali, poprawności i legalności gospodarowania i prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za ostatni rok bilansowy okresu badanego.

8.1. Sprawozdania finansowe za okres 2014 - 2017.

Bilans sporządzony na 31.12.2014r zamykający się sumą bilansową **63.731.671,03zł** wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o 9.391.138,29zł w stosunku do roku 2013 - zatwierdzony uchwałą WZ nr.1/15 z 26.03.2015r.

Rachunek Zysków i Strat za 2014r zamykający się nadwyżką kosztów nad przychodami **GZM** w kwocie **15.540,45zł** w tym;

nieruchomości z nadwyżką przychodów - 47.518,72zł

nieruchomości z nadwyżką kosztów - 63.059,17zł

Zyskiem bilansowym netto w wysokości **14.410,80zł**, który Walne Zgromadzenie uchwałą nr.7/2015 z 26.03.2015r przeznaczyło na fundusz zasobowy Spółdzielni.

=====
Bilans sporządzony na 31.12.2015r zamykający się sumą bilansową **60.182.798,58zł** wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o 3.548.872,45 zł w stosunku do 2014r. - zatwierdzony uchw. Walnego Zgromadzenia nr.1/16 z 14.06.2016r.

Rachunek Zysków i Strat za 2014r zamykający się nadwyżką przychodów nad kosztami **GZM** w kwocie **3.220zł** w tym;

nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie - 55.881,90zł,

nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie - 52.661,35zł

Zyskiem bilansowym netto w kwocie **68.899,31zł**, którą Walne Zgromadzenie uchwałą nr. 7/2016 przeznaczyło w całości na fundusz zasobowy Spółdzielni.

=====
Bilans sporządzony na 31.12.2016 zamykający się sumą bilansową **58.451.481,48zł** wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o **1.731.317,10zł** w stosunku do 2015r. - zatwierdzony uchwałą nr.2/17 z 13.06.2017 Walnego Zgromadzenia

Rachunek Zysków i Strat za 2016r zamykający się nadwyżką przychodów nad kosztami **GZM** w kwocie **25.619,59zł** w tym:

nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie - 63.960,22zł,

nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie - 35.120,08zł.

Zyskiem bilansowym netto w kwocie **10.262,29zł**, który Walne Zgromadzenie uchwałą nr. 8 /17 z dnia 13.06.2017r przeznaczyło na fundusz zasobowy Spółdzielni

Bilans sporządzony na 31.12.2017r zamykający się sumą bilansową **57.459.414,94zł** wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o **992.066,54zł** w stosunku do 2016r.

Rachunek Zysków i Strat zamykający się nadwyżką przychodów nad kosztami **GZM** w kwocie **44.966,20zł** w tym:

nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie + 50.307,17zł,

nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie - 5.340,97zł.

Zyskiem bilansowym netto w kwocie **38.714,30zł**, o którego przeznaczeniu zdecyduje Walne Zgromadzenie zwołane w terminie do 31 czerwca 2018r.

Spółdzielnia korzystając z możliwości określonej art.64 ustawy o rachunkowości jako podmiot gospodarczy nie spełniający uwarunkowań ustawowych obligujących do badania sprawozdań finansowych nie zlecała ich badania przez biegłego rewidenta.

Uproszczone badanie przeprowadzała w każdym roku Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, która podejmowała uchwałę o przyjęciu sprawozdania.

Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za lata 2014, 2015 i 2016 stanowią załączniki nr.14, 15 i 16 do protokołu lustracji.

8.2. Charakterystyka wybranych aktywów i pasywów bilansu na 31.12.2017r.

Wybrane wielkości majątku i źródeł jego finansowania według stanu na 31.12. każdego roku objętego lustracją obejmuje załącznik nr.12 do protokołu lustracji.

Kompletne sprawozdanie finansowe za rok 2017 tj. Bilans, Rachunek Zysków i Strat oraz Informacja Dodatkowa objęte są załącznikiem nr.13 do protokołu lustracji.

Badaniu i bliższej analizie poddano dynamikę i przyczyny zmian w składnikach majątku [aktywa] i ich finansowaniu [pasywa] na początek i koniec lustrowanego okresu w ujęciu bilansowym.

Aktywa bilansu obejmują:

A/. Aktywa trwale

B/. Aktywa obrotowe.

Skala zmian poszczególnych składników majątkowych netto wyrażone w pełnych złotych w badanym okresie 1.01.2014 - 31.12.2017r przedstawiam jak niżej:

Ad/A. Aktywa trwale

	na 1.01.2014	na 31.12.2017	[+/-] zmiana
Aktywa trwale	71.708.969	54.571.213	- 17.137.756
I. Wartości niemater. i prawne	0	29.569	+ 29.569
II. Rzeczowe aktywa trwale	62.755.543	47.529.286	- 15.226.257
w tym; środki trwale w budowie	9.437.139	168.719	- 9.268.420
III. Należności długoterminowe	8.946.446	7.005.378	- 1.941.068
IV. Inwestycje długoterminowe	6.980	6.980	0

Majątek trwały w wartości początkowej wynosi 63.987.989,17 zł i wynika z ewidencji księgowej, która to wielkość pomniejszona o planowe umorzenie i amortyzację w wysokości 16.627.422,07zł ukształtowała na dzień 31.12.2017r "rzeczowy majątek trwały" w wielkości netto 47.529286,10 zł w tym "środki trwałe w budowie" w kwocie 168.718,82zł.

Pozostające nierozliczone nakłady na dzień 31.12.2017r w kwocie **168.219 + 500 zł** łącznie **168.719zł** ujęte w Bilansie w poz. "Środki trwałe w budowie" według Informacji Dodatkowej stanowiącej integralną część sprawozdania finansowego obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej - odcinek skrzyżowania z ul. Granatową do zjazdu na teren inwestycji oraz koszty kredytu na jej sfinansowanie.

Według uzyskanej informacji poniesione nakłady zostaną pokryte przez Gminę Lublin w związku z wystąpieniem Spółdzielni do Sądu o zawezwanie Gminy do próby ugody.

Koszt 500zł dotyczy zakupu mapy projektowej dotyczącej nowej inwestycji "zespół garaży ul. Wł. Jagiełły nr 16 C.

Istotne zmiany mające wpływ na ukształtowanie wartości majątku trwałego dotyczą:

- ⑩ zwiększenie poz. "wartości niematerialne i prawne" w związku z zakupem w końcu 2014r systemów informatycznych, w bilansie po pomniejszeniu o amortyzację i umorzenie wartość netto w kwocie 29.569zł.
- ⑩ zmniejszenie wartości składników rzeczowego majątku trwałego w związku z:
 - zakończeniem inwestycji mieszkaniowej i ustanowieniem odrębnej własności lokali i udziałów w gruncie na rzecz współinwestorów budowy
 - umorzeniem prawa wieczystego użytkowania
 - planowym umorzeniem majątku Spółdzielni
 - wyksięgowaniem wartości lokali spółdzielczych przekształconych w odrębną własność z przypadającymi do nich udziałami w gruncie,
 - zmniejszeniem należności długoterminowych [odsetki] w związku z normatywną oraz ponadnormatywną spłatą odsetek od kredytów mieszkaniowych.

Zestawienie zmian stanu głównych składników aktywów trwałych w ciągu roku sprawozdawczego znajduje się w Informacji Dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2017, która jest jego integralną częścią i stanowi załącznik nr. 13 do protokołu lustracji.

B. Aktywa obrotowe.

	<i>na.01.2014</i>	<i>na 31.12.2017</i>	<i>zmiana +/-</i>
Aktywa obrotowe	1.413.840	2.888.202	+ 1.474.362
<i>I. Zapasy</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II. Należności krótkoterminowe</i>	<i>828.406</i>	<i>770.816</i>	<i>- 57.590</i>
<i>III. Inwestycje krótkoterm.</i>	<i>298.029</i>	<i>1.389.009</i>	<i>+ 1.090.980</i>
<i>IV. Krótkoterm. rozl. międzyokr.</i>	<i>287.405</i>	<i>728.377</i>	<i>+ 440.972</i>
<i>w tym;</i>			
<i>fundusz remontowy [niedobór]</i>	<i>185.953</i>	<i>689.616</i>	<i>+ 503.663</i>
<i>stan aktywnych wyników GZM</i>	<i>62.067</i>	<i>30.461</i>	<i>- 31.606</i>
<i>inne rozliczenia</i>	<i>39.385</i>	<i>8.300</i>	<i>- 31.085</i>

Zmiany w poszczególnych składnikach aktywów obrotowych dotyczą:

- zapasy nie występują w związku z rezygnacją Spółdzielni z utrzymywania magazynu z materiałami na składzie,
- zmniejszenie o 5 % należności krótkoterminowych - bieżąca działalność,
- wzrost [dynamika 466%] inwestycji krótkoterminowych [środki pieniężne] na rachunkach bieżących i lokatach bankowych - salda potwierdzone przez Banki[patrz gospodarka finansowa],
- rozliczenia międzyokresowe czynne w tym;
 - ujemny wynik funduszu remontowego stanowiący łącznie 175% rocznego odpisu całej Spółdzielni dotyczy 3 nieruchomości mieszkalnych i zespołu garaży w Os. Jagiellońskim
 - ujemny wynik GZM w części nieruchomości, które zamknęły nadwyżką kosztów nad przychodami GZM - zgodnie z przepisami ustawy o s.m. do pokrycia przychodami w następnym roku.

Wartości aktywów trwałych i obrotowych uwzględniające umorzenie i amortyzację w składnikach, które tym odpisom podlegają zostały prawidłowo ustalone, zgodne z ewidencją księgową, potwierdzone inwentaryzacją i ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Pasywa bilansu na 31.12.2017 i różnice zaistniałe w badanym okresie wyrażone w pełnych złotych obejmują:

	<i>na 31.12.2017r</i>	<i>+/- do stanu na 31.12.2013</i>
A. Kapitały	40.449.491	- 7.245.306
• <i>fundusz zasobowy</i>	<i>5.185.006</i>	<i>- 94.782</i>
• <i>fundusz udziałowy</i>	<i>237.677</i>	<i>- 12.985</i>
• <i>fundusze wkładów</i>	<i>35.545.586</i>	<i>- 8.232.877</i>
• <i>nie wniesione wkłady bud.</i>	<i>- 557.492</i>	<i>+ 1.070.408</i>
• <i>zysk netto</i>	<i>+ 38.714</i>	<i>+ 24.930</i>
=====		

Stan funduszy własnych został zaprezentowany w tabeli stanowiącej załącznik nr. 11 do protokołu lustracji, a ich wielkość i zmiany w poszczególnych latach okresu objętego lustracją stanowiące źródła finansowania majątku trwałego zachodziły w zakresie zwiększeń i zmniejszeń odpowiednio do zmian w aktywach trwałych.

Jak wynika z powyższej prezentacji wszystkie pozycje funduszy podstawowych uległy zmniejszeniu w związku z ustanawianiem i wyodrębnianiem prawa odrębnej własności włącznie z wysokością "nie wniesionych wkładów budowlanych" dotyczącej zagospodarowania części lokali, garaży i miejsc postojowych w inwestycji przy ul. Gęziej na wartość 1.070.407,80zł.

Jedyną pozycją wykazującą wzrost jest zysk netto o kwotę 24.930,06zł.

Nie wniesione wkłady budowlane o wartości - 557.492,10 zł na 31.12.2017r dotyczą nie sprzedanych do końca ubiegłego roku 6 garaży i 21 miejsc postojowych w inwestycji przy ul. Gęziej.

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania obejmują:

- rezerwy na zobowiązania - nie występują,
- zobowiązania długoterminowe [kredyty mieszkaniowe],
- zobowiązania krótkoterminowe i fundusze celowe,
- rozliczenia międzyokresowe bierne.

Zobowiązania długoterminowe

Według stanu na początek i koniec okresu objętego lustracją stan zobowiązań z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych wyrażony w pełnych zł wynosił:

	1.01.2014r	31.12.2017r	+/- zł	wsk.%
stan zobowiązań	17.020.337	14.666.179	- 2.354.158	86,2%
w tym; kredyt	8.073.890	7.660.802	- 413.088	94,9 %
odsetki	8.946.447	7.005.377	- 1.941.070	78,3%

Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych dotyczą:

	<u>Kredyt PKO BP ;</u>	<u>Kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego</u>
kredyt	- 3.919,69 zł	7.656.881,91 zł
odsetki	- 6.136.921,77 zł	868.455.81 zł

Zobowiązania kredytowe do PKP BP spłacane są według zasad określonych ustawą w sprawie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych [wg normatywu i dotyczą 88 mieszkań, a kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spłacany jest wg odrębnych zasad i dotyczą 108 mieszkań.

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze celowe.

Stan zobowiązań krótkoterminowych i funduszy celowych na początek i koniec okresu badanego wyrażony w pełnych zł wynosił:

<i>z tytułu</i>	<i>1.01.2014</i>	<i>31.12.2017r</i>	<i>[+/-] zmiana</i>
*Zobowiązania krótkoterm.	7.596.631	1.364.121	- 6.232.510
<i>z tyt. dostaw i usług</i>	<i>656.926</i>	<i>1.203.410</i>	<i>+ 546.484</i>
<i>z tyt. inwestycji</i>	<i>6.605.595</i>	<i>0</i>	<i>- 6.605.595</i>
<i>z tyt. podatków, ubezpieczeń</i>	<i>114.734</i>	<i>74.150</i>	<i>- 40.584</i>
<i>rozl. z tyt. wkładów</i>	<i>178.471</i>	<i>0</i>	
<i>pozostałe zobowiązania</i>	<i>40.905</i>	<i>86.561</i>	<i>+ 45.656</i>
* fund. celowe	648.458	729.531	+ 81.073
<i>fundusz remontowy</i>	<i>647.719.</i>	<i>729.420</i>	<i>+ 81.701</i>
<i>fundusz ZFŚS</i>	<i>739</i>	<i>111</i>	<i>- 628</i>
razem zobow.+ f-sze	8.245.089	2.093.652	-6.151.437

Tworzenie i wydatkowanie środków funduszy celowych Spółdzielni określają unormowania regulaminowe, na podstawie przepisów ustawowych.

Salda zobowiązań krótkoterminowych w tym funduszy celowych wynikają z ewidencji księgowej i w tej wysokości zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Rozliczenia międzyokresowe - [poz. B.IV pasywów bilansu]

Z Bilansu, Rachunku Zysków i Strat oraz Informacji dodatkowej i objaśnień będących częścią sprawozdania finansowego za 2017r wynika, że pozycje rozliczeń międzyokresowych prezentowane w pasywach Bilansu obejmują:

<i>*stan rozliczeń pasywnych [nadwyżka przychodów] wyników GZM nieruchomości na dzień 31.12.2017 saldo w wysokości</i>	104.267,14 zł
<i>w tym w roku 2017</i>	<i>44.966,20zł</i>
<i>* przeglądy techniczne</i>	49.659,95 zł
<i>* inne rozliczenia</i>	96.165,84 zł [na wymianę wodomierzy]
razem bierne rozl. międzyokresowe	250.092,93 zł

9. Rachunek Zysków i Strat.

Rachunek Zysków i Strat za 2015r sporządzony w wariancie porównawczym jako część sprawozdania finansowego stanowi załącznik nr13/1 do protokołu lustracji.

Zbadano kompletność i prawidłowość pozycji kształtujących wyniki działalności Spółdzielni i ustalono, że wykazane w Rachunku Zysków i Strat przychody i koszty są poprawnie udokumentowane i wynikają z ewidencji księgowej.

Wyniki cząstkowe działalności GZM w 2017r ukształtowały się jak niżej:
nieruchomości które zamknęły GZM nadwyżką przychodów + 50.307,17zł
nieruchomości, które zamknęły GZM nadwyżką kosztów - 5.340,97zł

Ustalona kwota nadwyżki przychodów nad kosztami w wysokości 50.307,17 zł obejmuje pożytki nieruchomości w wys. 4.343,85zł.

Wyniki gospodarki zasobami oraz należne pożytki poszczególnych nieruchomości prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr.10/2 do protokołu lustracji.

Spółdzielnia ustala wyniki GZM dla poszczególnych nieruchomości oraz prezentuje ich wartość w Rachunku Zysków i Strat odpowiednio do wyniku w danym roku:
w wartości ujemnej [nadwyżka kosztów] w poz. M - 5.340,97zł
w wartości dodatniej [nadwyżka przychodów] w poz. Ł +50.307,17 zł.

Natomiast w Bilansie wyniki GZM objęte rozliczeniami międzyokresowymi odpowiednio do wyniku w aktywach lub pasywach bilansu nie dotyczą danego roku sprawozdawczego, ale według ewidencji na koncie 647 są stanem wyników z kilku lat ustalonych narastająco na dzień kończący dany rok obrotowy, a mianowicie:

nadwyżka kosztów poz. B.IV aktywów w kwocie 30.460,80 zł
nadwyżka przychodów poz. B.IV pasywów w kwocie 104.267,14

Według Lustratora prowadzenie ewidencji wyniku GZM narastająco i nie uwzględnianie ustalonych wyników w planach danych nieruchomości w roku następnym nie spełnia wymogu ustawy stanowiącego, że ustalona nadwyżka przychodów w danym roku winna być przychodem w roku następnym, a nadwyżka niesfinansowanych kosztów - kosztem do pokrycia w roku następnym i w zależności od wysokości winna być uwzględniona przy zmianie opłat.

Wynik bilansowy

<u>1/ działalność gospodarcza</u>	19.000,88
<u>2. pozostała działalność operacyjno - finansowa</u>	23.967,42
Wynik bilansowy brutto	42.968,30
<u>podatek dochodowy</u>	4.254,00
wynik finansowy netto	38.714,30

Wykazana w Rachunku Zysków i Strat [w poz. AII] za poprzedni rok obrachunkowy wielkość dodatnia zmiany stanu produktów zwiększając przychody dla ich wyrównania z poniesionymi kosztami zamknęła rok 2016 bezwynikowo, co oznaczało, że ta wielkość zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowić powinna koszt roku następnego.

Ustawa treścią tego przepisu w sposób wyraźny definiuje czym jest bezwynikowa gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Dokonana zmiana prezentacji wyniku GZM w odrębnych pozycjach wynikowych zamiast w obrębie poz. zmiany stanu produktów [A.II] nie miała podstaw do jej wprowadzenia bez zmiany w Polityce rachunkowości Spółdzielni, a ponadto wykazanie nadwyżki przychodów lub kosztów w tej pozycji nie obrazuje treści wynikającej z art.6 ust.1 o bezwynikowej gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Różnica poniesionych kosztów eksploatacji i uzyskanych przychodów z opłat za lokale w wartości ujemnej nie stanowi straty, ale jest kosztem następnego roku do w kalkulowania w opłaty, podobnie jak wykazana w wartości ujemnej nadwyżka przychodów nie jest zyskiem tylko przychodem roku następnego.

Ponadto według Lustratora przytki nieruchomości jako wielkości opodatkowane winny być objęte działalnością gospodarczą Spółdzielni, a uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej winna te wielkości zysku przeznaczyć dla nieruchomości w której powstały.

Opisane wyżej zmiany w prezentacji wyników GZM nie miały wpływu na merytoryczną zawartość sporządzonego dokumentu.

Rachunek Zysków i Strat za rok 2017 został sporządzony poprawnie, wielkości kosztów i przychodów oraz wyników okresu poprzedniego ujęte są kompletnie i wynikają z ewidencji księgowej, a salda rozliczeń międzyokresowych wyników GZM oraz funduszu remontowego ustalone prawidłowo.

***Rachunek Zysków i Strat** jako element sprawozdania finansowego zostanie przedstawiony Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, i podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku.*

Na tym ustalenia protokołu zakończono

10. Do części finansowej protokołu dołączono załączniki związane z tym zagadnieniem:

Nr.10/1 - Zestawienie wyniku ~~GZM~~ oraz funduszu remontowego nieruchomości

Nr.10/2 - Ustalenie wyniku GZM w poszczególnych nieruchomościach,

Nr. 11 - Stan funduszy zasadniczych

Nr. 12 - Wybrane wielkości z Bilansu i rachunku zysków i strat

Nr. 13 - Bilans sporządzony na 31.12.2017r z Wprowadzeniem do sprawozdania i Informacją dodatkową - stron 6,

- Nr. 13/1 - Rachunek Zysków i Strat za 2017r,
Nr. 13/2- Ustalenie wyników pożytków i podatku dochodowego,
Nr. 14 - Uchwała WZ nr.7/15 w sprawie podziału zysku za 2014r,
Nr. 15 - Uchwała WZ nr.7/16 w sprawie podziału zysku za 2015r,
Nr. 16 - Uchwała WZ nr.8/17w sprawie podziału zysku za 2016r.

Protokół części finansowej zawiera 18 ponumerowanych stron i został sporządzony w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, odczytany, zaparafowany i podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Pełnomocnik Zarządu LUSTRATOR

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Podpisy i pieczęć Zarządu

p.o. Głównej Księgowej

Agnieszka Sobiesiak

Pełnomocnik Zarządu
Sobiesiak
Agnieszka Sobiesiak

Maria Konopka

nr. uprawnień 2682/96

Dwa egzemplarze Protokołu wraz z załącznikami przekazano Prezesowi Zarządu w tym 1 egzemplarz dla Rady Nadzorczej

p.o. Głównej Księgowej

Agnieszka Sobiesiak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-671 Regon 001216170

USTAWIENIE WYNIKU NA POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

*Załącznik nr. 6
do protokołu budżetowego*

Nieruchomości	Wynik 01.01.2017 r.		Wynik 31.12.2017 r.		Pożytki netto	Podatek	Wynik 31.12.2017 r.	
	+	-	-	+			+	-
I – ul. Królowej Jadwigi 1	4.791,40	-	-	1.909,67	-	-	6.701,07	-
II – ul. Królowej Jadwigi 5	8.221,65	-	-	1.606,33	-	-	9.827,98	-
III – ul. Królowej Jadwigi 7	3.914,31	-	-	1.634,96	-	-	5.549,27	-
IV – ul. Królowej Jadwigi 9	-	525,78	-	2.004,17	-	-	1.478,39	-
V – ul. Królowej Jadwigi 11	-	760,52	-	1.289,17	-	-	528,65	-
VI – ul. Królowej Jadwigi 15	-	1.933,45	-	2.176,66	-	-	243,21	-
VII – ul. Królowej Jadwigi 19 ul. Wł. Jagiełły 24	-	2.179,30	-	2.542,46	-	-	363,16	-
VIII – KFM	18.983,99	-	-	440,16	-	-	19.424,15	-
IX – ul. Wł. Jagiełły 2	7.061,71	-	-	2.216,21	798,09	187,00	10.076,01	-
X – ul. Wł. Jagiełły 6	-	1.570,04	944,26	-	-	-	-	2.526,26
XI – ul. Wł. Jagiełły 10	13.710,72	-	-	1.035,03	-	-	14.745,75	-
XII – ul. Wł. Jagiełły 12	-	4.866,29	658,05	-	-	-	-	5.512,38
XIII – ul. Wł. Jagiełły 16	-	2.404,58	3.738,66	-	1.576,58	370,00	-	4.566,66
Garaze	-	883,61	-	276,66	-	-	-	606,95
Razem	56.683,78	15.123,57	5.340,97	17.131,48	2.374,67	557,00	68.937,64	13.212,25
I – ul. Pergolowa 1	5.663,03	-	-	3.702,22	650,79	153,00	10.016,04	-
II – ul. Pergolowa 3, 5	924,33	-	-	3.482,15	359,66	85,00	4.766,14	-
III – ul. Pergolowa 4	-	5.052,14	-	71,95	-	-	-	4.980,19
Razem	6.587,36	5.052,14	-	7.256,32	1.010,45	238,00	14.782,18	4.980,19
I – ul. Jaskółcza 13	-	14.944,37	-	2.676,01	-	-	-	12.268,36
L – ul. Gęsia	689,08	-	-	18.899,51	958,73	225,00	20.547,32	-
OGÓLEM	63.960,22	35.120,08	5.340,97	45.963,32	4.343,85	1.020,00	104.267,14	30.460,80
							73.806,34	

p.o. Główniej Księgowej
Sobieniak
Agnieszka Sobieniak

PREZES Zarządu

[Signature]

ZESTAWIENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO NA POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości	Stan na 31.12.2014 r.		Stan na 31.12.2015 r.		Stan na 31.12.2016 r.		Stan na 31.12.2017 r.	
	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka
I – ul. K. Jadvigi 1		32 372,70		32 108,60		52 908,05		57 468,79
II – ul. K. Jadvigi 5		33 747,25		47 979,24		68 963,81		74 347,98
III – ul. K. Jadvigi 7		2 425,99		30 766,60		30 924,69		36 484,87
IV – ul. K. Jadvigi 9		11 508,93		20 068,77		51 497,06		64 066,92
V – ul. K. Jadvigi 11	61 994,41		28 615,11		7 380,60		28 229,06	
VI – ul. K. Jadvigi 15		45 131,02	41 317,32		6 978,56		57 565,74	
VII – ul. K. Jadvigi 19, ul. Wł. Jagiełły 24 (bud. 1,2)		114 890,66		79 184,71		75 763,32		78 193,86
VIII – ul. K. Jadvigi 19, ul. Wł. Jagiełły 24 (bud. 3,4,5)		108 053,84		42 891,91		5 974,18		8 761,29
IX – ul. Wł. Jagiełły 2		94 180,29	72 533,45		11 104,63		27 546,16	
X – ul. Wł. Jagiełły 6		67 770,26	65 256,83		60 240,02		201 525,16	
XI – ul. Wł. Jagiełły 10		13 871,28		9 060,46		35 332,47		41 865,83
XII – ul. Wł. Jagiełły 12	71 556,84		10 427,44		216 702,22		183 465,38	
XIII – ul. Wł. Jagiełły 16	70 690,30			18 790,64	68 632,90		304 303,60	
XV – XXI – Garaże			3 878,63	41 691,69	1 785,75	47 923,24	322,24	57 741,90
Razem Osiedle Jagiellońskie	204 241,55	548 487,88	222 028,78	322 542,62	358 465,52	383 645,98	689 616,38	532 272,40
ul. Pergolowa 1		58 520,79		52 588,44		55 885,92		47 952,17
ul. Pergolowa 3,5		22 539,96		28 709,94		40 275,91		40 047,75
ul. Pergolowa 4		13 993,30		12 301,85		5 158,85		6 673,93
Razem Osiedle Willowia	0,00	95 054,05	0,00	93 600,23	0,00	101 320,68	0,00	94 673,85
ul. Jaskółcza 13		57 817,91		54 208,57		37 100,07		62 588,81
L – Osiedle Gęsia		60 681,29		59 359,72		32 443,73		39 885,20
OGÓŁEM	204 241,55	762 041,13	222 028,78	529 711,14	358 465,52	554 510,46	689 616,38	729 420,26

Agnieszka Sobiesiak
Sobieniały

Zatwierdził m. K. Jadvigi
oś protokolista




Stan funduszy zasadniczych na koniec roku

L.p.	Wyszczególnienie	Lata			
		2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
1.	Fundusz udziałowy	254.996,90	240.106,90	238.666,90	237.676,90
2.	Fundusz zasobowy	5.216.422,42	5.188.956,15	5.208.682,83	5.185.005,57
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4.302.981,66	4.085.791,21	3.893.993,34	3.556.854,95
4.	Fundusz wkładów budowlanych	36.801.862,43	33.603.102,63	32.114.165,60	31.474.930,70
5.	Wkłady lokali użytkowych	550.914,59	538.525,27	526.135,95	513.800,38
6.	Należne nie wniesione nakłady	-3.258.679,58	- 1.297.564,43	-636.256,46	-557.492,10
7.	Wynik finansowy poza GZM (zysk +, strata -)	+14.410,80	+68.899,31	+10.262,29	+38.714,30
8.	Razem fundusze (kapitały bilansowe)	43.882.909,22	42.427.817,04	41.355.650,45	40.449.490,70

Lublin...
miejsowość

22.05.2018
data

p.o. Głównej Księgowej
Somenah
Ag... sporządził

PREZES ZARZĄDU

 Piotr Baranowski
 podpisy Członków Zarządu

Wybrane
wielkości z bilansu i rachunku zysków i strat

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.				
		Lata poprzednie			Ostatni rok objęty lustracją 2017 r.	
		2014 r.	2015 r.	2016 r.	Kwota	Zmiany % 2017/2016
1.	Suma bilansowa	63.731.671,03	60.182.798,58	58.451.481,48	57.459.414,94	98,3
2.	Rzeczowy majątek trwały	54.108.436,87	50.547.898,94	48.686.169,50	47.529.285,92	97,6
3.	Należności długoterminowe	8.251.207,73	7.694.234,24	7.325.663,02	7.005.377,58	95,6
	Majątek obrotowy	1.365.046,43	1.886.913,10	2.396.907,76	2.888.201,88	120,5
	w tym:					
4.	- należności	840.166,24	666.643,08	802.632,79	770.815,88	96,0
	- środki pieniężne	227.685,41	908.467,09	1.187.665,24	1.389.008,89	116,9
5.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne	297.194,78	311.802,93	406.609,73	728.377,11	179,1
6.	Fundusze zasadnicze	43.882.909,22	42.427.817,04	41.355.650,45	40.449.490,70	97,8
7.	Zobowiązania długoterminowe	16.231.349,83	15.570.618,42	15.094.779,48	14.666.179,18	97,2
	Zobowiązania krótkoterminowe	3.324.338,16	1.815.426,32	1.801.452,84	2.093.652,13	116,2
	w tym:					
8.	- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.562.297,03	1.283.605,18	1.244.792,37	1.364.121,35	109,6
	- fundusze specjalne	762.041,13	531.821,14	556.660,47	729.530,78	131,1
9.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	293.073,82	368.936,80	199.598,71	250.092,93	125,3
10.	Suma przychodów Sp-ni ogółem	7.066.715,48	7.048.636,30	6.937.242,38	6.652.311,14	95,9
11.	Suma kosztów Sp-ni ogółem	7.077.663,98	7.015.907,29	6.917.206,69	6.589.321,40	95,3
12.	Nadwyżka (niedobór) na GZM	-15.540,45	+3.220,55	+25.619,59	+44.966,20	-
13.	Wynik bilansowy netto (+, -)	+14.410,80	+68.899,31	+10.262,29	+38.714,30	3,8

Lublin.....
miejsowość

24.05.2018
data

p.o. Głównej Księgowej
Sobieraj
sporządził

PREZYS Zarządu
podpisy Członków Zarządu

Zał. nr. 13
do protokołu
Sęd.

B I L A N S
sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2017	przekształcone dane wg stanu na 31.12.2016		31.12.2017	przekształcone dane wg stanu na 31.12.2016
	1	2	0	1	2
A. Aktywa trwałe	54 571 213,06	56 054 573,72	A. Kapitał (fundusz) własny	40 449 490,70	41 355 650,45
I. Wartości niematerialne i prawne	29 569,56	35 761,20	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	35 225 770,83	36 772 961,79
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	237 676,90	238 666,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 556 854,95	3 893 993,34
3. Inne wartości niematerialne i prawne	29 569,56	35 761,20	3. Fundusz wkładów budowlanych	31 474 930,70	32 114 165,60
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	513 800,38	526 135,95
II. Rzeczowe aktywa trwałe	47 529 285,92	48 686 169,50	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	- 557 492,10	- 636 256,46
1. Środki trwałe	47 360 567,10	48 517 950,68	III. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 185 005,57	5 208 682,83
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 734 701,76	5 861 542,72	- fundusz zasobowy	5 185 005,57	5 208 682,83
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	41 614 749,50	42 636 140,17	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny			- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu		1 558,00	IV. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
e) inne środki trwałe	11 115,84	18 709,79	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie	168 718,82	168 218,82	V. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
III. Należności długoterminowe	7 005 377,58	7 325 663,02	- na udziały (akcje) własne		
1. Od jednostek powiązanych			VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
2. Od pozostałych jednostek	7 005 377,58	7 325 663,02	VII. Zysk (strata) netto	38 714,30	10 262,29
IV. Inwestycje długoterminowe	6 980,00	6 980,00	VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
1. Nieruchomości			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 009 924,24	17 095 831,03
2. Wartości niematerialne i prawne			I. Rezerwy na zobowiązania		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 980,00	6 980,00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- udziały lub akcje			- długoterminowa		
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowa		
- udzielone pożyczki			3. Pozostałe rezerwy		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- długoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach	6 980,00	6 980,00	- krótkoterminowe		
- udziały lub akcje	6 980,00	6 980,00	II. Zobowiązania długoterminowe	14 666 179,18	15 094 779,48
- inne papiery wartościowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
- udzielone pożyczki			2. Wobec pozostałych jednostek	14 666 179,18	15 094 779,48
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki	14 666 179,18	15 094 779,48
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			c) inne zobowiązania finansowe		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			d) zobowiązania wekslowe		
B. Aktywa obrotowe	2 888 201,88	2 396 907,76	e) inne		
I. Zapasy	-	-	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 093 652,13	1 801 452,84
1. Materiały			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
2. Półprodukty i produkty w toku			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
3. Produkty gotowe			- do 12 miesięcy		
4. Towary			- powyżej 12 miesięcy		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			b) inne		
II. Należności krótkoterminowe	770 815,88	802 632,79	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	- do 12 miesięcy		
- do 12 miesięcy			- powyżej 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy			b) inne		
b) inne			3. Wobec pozostałych jednostek	1 364 121,35	1 244 792,37
2. Należności od pozostałych jednostek	770 815,88	802 632,79	a) kredyty i pożyczki		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	518 626,76	467 675,24	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- do 12 miesięcy, w tym:	291 241,32	290 301,84	c) inne zobowiązania finansowe		
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	227 385,44	177 373,40			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 995,42	1 482,27			
c) inne	249 193,70	333 475,28			
d) dochodzone na drodze sądowej					

Solmenak

str. 2
M

inwestycje krótkoterminowe	1 389 008,89	1 187 665,24	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 203 409,74	1 079 941,84
I. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 389 008,89	1 187 665,24	- do 12 miesięcy	1 203 409,74	1 079 941,84
a) w jednostkach powiązanych	-	-	- powyżej 12 miesięcy		
- udziały lub akcje			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
- inne papiery wartościowe			f) zobowiązania wekslowe		
- udzielone pożyczki			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	74 150,04	80 072,01
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			h) z tytułu wynagrodzeń		
b) w pozostałych jednostkach	-	-	i) inne	86 561,57	84 778,52
- udziały lub akcje			- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
- inne papiery wartościowe			- inne	86 561,57	84 778,52
- udzielone pożyczki			4. Fundusze specjalne	729 530,78	556 660,47
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			- ZFSS	110,52	407,54
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 389 008,89	1 187 665,24	- fundusz remontowy	729 420,26	556 252,93
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 389 008,89	1 187 665,24	- inne fundusze		
- inne środki pieniężne			IV. Rozliczenia międzyokresowe	250 092,93	199 598,71
- inne aktywa pieniężne			1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	250 092,93	199 598,71
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	728 377,11	406 609,73	a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 299,93	11 281,66	b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	145 825,79	135 638,49
- fundusz remontowy	689 616,38	360 207,99	c) nadwyżka przychodów nad kosztami (GZM)	104 267,14	63 960,22
- nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM	30 460,80	35 120,08			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	57 459 414,94	58 451 481,48	Pasywa razem	57 459 414,94	58 451 481,48

Agnieszka Sobieszak

Sobieszak

23.03.2018

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Piotr Karanowski

podpis kierownika jednostki

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017

54-3
JWS

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10.
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni:
obsługa nieruchomości.
3. Organ rejestrowy:
Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny:
6832 Z.
5. Numer identyfikacji podatkowej:
712-01-63-671.
6. Czas trwania Spółdzielni:
nieograniczony.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, rozpoczynający się dnia 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.
8. W bieżącym roku obrotowym, w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne, zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego. Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.
10. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.09.1994. o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym, Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze, zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy, obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Apł...
Solmeniak

PREZES Zarządu

1

str. 4
JMS

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

Rodzaj	Wartość początkowa			
	01.01.2017 r.	zwiększenia w 2017 r.	zmniejszenia w 2017 r.	31.12.2017 r.
Grunty	7.028.956,34	-	24.666,60	7.004.289,74
Budynki i budowle	56.887.122,62	-	244.733,46	56.642.389,16
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	217.472,20	-	-	217.472,20
Pozostałe środki trwałe	110.427,80	13.410,27	-	123.838,07
Razem środki trwałe	64.243.978,96	13.410,27	269.400,06	63.987.989,17

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2017 r.	zwiększenia w 2017 r.	zmniejszenia w 2017 r.	31.12.2017 r.
Grunty	1.167.413,62	105.064,26	2.889,90	1.269.587,98
Budynki i budowle	14.250.982,45	862.772,92	86.115,71	15.027.639,66
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	215.914,20	1.558,00	-	217.472,20
Pozostałe środki trwałe	91.718,01	21.004,22	-	112.722,23
Razem środki trwałe	15.726.028,28	990.399,40	89.005,61	16.627.422,07

3. Środki trwałe w budowie:

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.718,82 zł., obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, do zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Sądu o zawezwanie do próby ugodowej. W związku z czym, należność nie ulegnie przedawnieniu. Zgodnie z uzyskaną informacją, będzie sfinansowana po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy Lublin. Kwota 500,00 zł. dotyczy zakupu mapy projektowej, dotyczącej nowej inwestycji grupy garaży przy ul. Wł. Jagiełły 16c, którą Spółdzielnia chce rozpocząć w następnym roku.

Agnieszka Sobieniak
Sobieniak

str. 5
MS

4. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017 r.
Fundusz udziałowy	238.666,90	840,00	1.830,00	237.676,90
Fundusz zasobowy	5.208.682,83	27.686,09	51.363,35	5.185.005,57
Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.893.993,34	3.458,76	340.597,15	3.556.854,95
Fundusz wkładów budowlanych	32.114.165,60	265.704,64	904.939,53	31.474.930,71
Wkłady lokali użytkowych	526.135,95	-	12.335,57	513.800,38
Wkłady zaliczkowe	-	-	-	-
Należne nie wniesione nakłady	- 636.256,46	-	78.764,36	- 557.492,10

5. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.244.792,37	1.364.121,35
- z tytułu dostaw i usług	1.079.941,84	1.203.409,74
- z tytułu inwestycji	-	-
- z tytułu podatków	80.072,01	74.150,04
- pozostałe zobowiązania	84.778,52	86.561,57
Zobowiązania długoterminowe, kredyty:	15.094.779,48	14.666.179,18
- kredyt	7.769.116,46	7.660.801,60
- odsetki	7.325.663,02	7.005.377,58

6. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	8.299,93	49.659,95
Wynik na GZM	30.460,80	104.267,14
Fundusz remontowy	689.616,38	-
Inne rozliczenia	-	96.165,84
Razem	728.377,11	250.092,93

Sobniach

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

Str. 6 JM6

1. Struktura przychodów:

Przychody ze sprzedaży	Rok 2016	Rok 2017
GZM:	4.303.185,04	3.986.822,55
- lokale mieszkalne	4.133.531,24	3.817.834,50
- lokale użytkowe	47.102,30	47.016,72
- garaże i miejsca postojowe	122.551,50	121.971,24
Gospodarka ciepłem	2.399.840,81	2.407.694,13
Pożytki nieruchomości	9.731,76	9.964,20
Pożytki Spółdzielni	111.604,92	107.799,98
Pozostałe przychody operacyjne i nadwyżka roku poprzedniego	23.256,24	-
Re-faktury	138.499,44	140.030,28
Przychody finansowe	69.749,98	54.973,52

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2016	Rok 2017	% 2017/2016
Amortyzacja	27.869,39	38.617,17	138,6
Energia i materiały	3.675.833,82	3.699.682,61	100,7
Usługi obce	807.157,91	823.608,10	102,0
Podatki i opłaty	102.674,00	114.572,82	111,6
Wynagrodzenia	1.151.865,58	1.138.661,85	98,9
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	235.719,16	219.998,56	93,3
Pozostałe kwoty	916.086,83	554.180,29	60,5
Razem	6.917.206,69	6.589.321,40	95,3

3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym, z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	% 2017/2016
Pracownicy umysłowi	9,5	9,0	94,7
Konserwatorzy	5,0	5,0	100,0
Dozorcy	6,8	6,5	95,5
Razem	21,3	20,5	96,2

PREZES Zarządu

Agnieszka Sobieniak
Sobieniak

Piotr Sobieniak

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku

Zał. nr. 13/1
do protokołu kuszynki
JW

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 652 311,14	6 937 242,38
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	6 652 311,14	6 962 861,97
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	-25 619,59
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	6 589 321,40	6 917 206,69
I.	Amortyzacja	38 617,17	27 869,39
II.	Zużycie materiałów i energii	3 699 682,61	3 675 833,82
III.	Usługi obce	823 608,10	807 157,91
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	114 572,82	102 674,00
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 138 661,85	1 151 865,58
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	219 998,56	235 719,16
	-emerytalne	176 859,20	189 244,63
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	554 180,29	916 086,83
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	62 989,74	20 035,69
D.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E.	Pozostałe koszty operacyjne	11 102,24	69 233,66
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	11 102,24	69 233,66
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	51 887,50	-49 197,97
G.	Przychody finansowe	54 973,52	69 749,98
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
II.	Odsetki, w tym:	44 419,47	49 203,38
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne	10 554,05	20 546,60
H.	Koszty finansowe	18 926,52	5 702,72
I.	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	18 926,52	5 702,72
I.	<i>Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)</i>		
J.	<i>Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-)</i>		
K.	Zysk (strata) brutto (F + G - H + I - J)	87 934,50	14 849,29
L.	Podatek dochodowy	4 254,00	4 587,00
Ł.	<i>Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)</i>	-50 307,17	
M.	<i>Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)</i>	5 340,97	
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O.	Zysk (strata) netto (K - L - Ł + M - N)	38 714,30	10 262,29

Lublin, dn. 23.03.2018r.

Agnieszka Sobiesiak
Imię i nazwisko oraz podpis osoby

której powierzono prowadzenie ksiąg

PRZEDSIĘBIORCA
Imię i nazwisko oraz podpis kierownika

(lub Zarządu) jednostki

pot
PRZEDSIĘBIORCA

USTALENIE WYNIKU POŻYTKÓW ZA 2017 ROK

Wyszczególnienie	Koszty	Sprzedaż	Wynik	Podatek	Wynik netto	
Maik, ul. Wł. Jagiełły 2	705/1	454,91	1.440,00	985,09	187,00	798,09
MOPR, ul. Wł. Jagiełły 16	705/2	2.097,58	4.044,16	1.946,58	370,00	1.576,58
Neta, ul. Pergolowa 1	705/3	-	-	-	-	-
Lokal użytkowy, ul. Pergolowa 3	705/4	517,26	961,92	444,66	85,00	359,66
Connect Service, ul. Pergolowa 1	705/5	956,41	1.760,20	803,79	153,00	650,79
Pomieszczenie gospodarcze, ul. Gęsia	709/6	177,88	499,68	321,80	61,00	260,80
Willowa II, ul. Gęsia	705/7	379,10	1.200,00	820,90	156,00	664,90
Pomieszczenie gospodarcze REMAT	705/8	17,21	58,24	41,03	8,00	33,03
Razem		4.600,35	9.964,20	5.363,85	1.020,00	4.343,85
Lokal użytkowy, ul. Wł. Jagiełły 10	709/1	34.138,07	46.754,03	12.615,96	2.397,00	10.218,96
Lokal użytkowy, ul. Wł. Jagiełły 2	709/2	836,80	2.594,88	1.758,08	334,00	1.424,08
Konserwacja urządzeń c.o. i c.w.	709/5	355,20	355,20	-	-	-
ZNK	709/4	22.428,60	22.428,60	-	-	-
DRIFT, ul. Pergolowa 4	709/6	775,22	1.477,19	701,97	133,00	568,97
Gogol Wiesław	709/8	79,07	229,44	150,37	28,00	122,37
Miejsca postojowe i garaże, ul. Gęsia	709/9	30.454,50	32.231,66	1.777,16	338,00	1.439,16
Wspólnota Mieszkańcowa	709/10	1.728,98	1.728,98	-	-	-
Razem		90.796,44	107.799,98	17.003,54	3.230,00	13.773,54
Opłata za wysytkę	750/4	-	955,06	-	-	955,06
Kwoty należne od świadczeń		-	-	-	-	-
Odsetki od lokali użytkowych	750/5	-	22,28	-	4,00	18,28
Przychody finansowe	750	-	53.996,18	-	-	23.967,42
Koszty finansowe	752	30.028,76	-	-	-	-
			23.967,42	4.254,00		-
						38.714,30

*2017 m. 13 20
oko protokolu
[Signature]*

Agencja Spółdzielca
Sohemachy
PREZES Zarządu
[Signature]

UCHWAŁA NR 7/15

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

z dnia 26.03.2015.

Załącznik nr 14
JWS

w sprawie: podziału zysku netto Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” za 2014 r.

Na podstawie § 35 pkt 5 Statutu Spółdzielni – Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” uchwala, co następuje:

§ 1

Zysk netto Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” za 2014 r., stanowiący nadwyżkę bilansową w kwocie 14.410,80 zł. (słownie: czternaście tysięcy czterysta dziesięć zł. 80/100), przeznaczona się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
VI CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
SM „FELIN” W LUBLINIE

Andrzej Miodziński
.....

PRZEWODNICZĄCY
VI CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
SM „FELIN” W LUBLINIE

Cyfr
.....

Zalgebra 16.15
MS

UCHWAŁA NR 7/16
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie
z dnia 14.06.2016 r.

w sprawie: podziału zysku netto Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2015 r.

Na podstawie § 35 pkt 5 Statutu Spółdzielni – Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie uchwala, co następuje:

§ 1

Zysk netto Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2015 r., stanowiący nadwyżkę bilansową w kwocie 68.899,31 zł. (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć zł. 31/100), przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

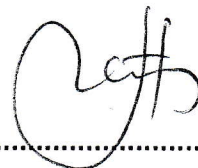
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
VI CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
SM „FELIN” W LUBLINIE


.....

PRZEWODNICZĄCY
VI CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
SM „FELIN” W LUBLINIE


.....

Zobowiązanie 16
MS

UCHWAŁA NR 8/17
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie
z dnia 13.06.2017 r.

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2016.

Na podstawie § 35 pkt 5 Statutu Spółdzielni – Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie uchwala, co następuje:

§ 1

Zysk netto Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2016 r., stanowiący nadwyżkę bilansową w kwocie 10.262,29 zł. (słownie: dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa zł. 29/100), przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
VI CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
SM „FELIN” W LUBLINIE

PRZEWODNICZĄCY
VI CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
SM „FELIN” W LUBLINIE

.....
Nałęcz David

.....
Bielak Eugeniusz